

ДВОРЕЦ НА КУЛТУРАТА И СПОРТА ЕАД
ВАРНА

ИНВЕСТИЦИОННА ПРОГРАМА

гр.ВАРНА -2022г

„Дворец на културата и спорта“ е обект с национално значение и с изключителна важност за културния и спортен живот във Варна. Разположен на площ от 35дка той е пример за многофункционален комплекс в световен мащаб.

След близо 55 години функциониране се стигна до необходимостта от реконструкция и модернизация на съоръжението. Проектите включват изграждането на нов паркинг, нов щоурум и нова многофункционална зала в неусвоените площи, извършване на ремонти в компрометираните зони в комплекса, подмяна на старото спортно осветление с LED прожектори, и изграждане на фотоволтаична централа в Блок А на комплекса за покриване нуждите на комплекса и преодоляване негативите от галопиращите цени на електроенергията на пазара.

Ст. Иванов
Д-р Еминова



Уважаеми госпожи и господа общински съветници,

На основание Чл.21 ал.1, т.8, т.10 и т.23 от ЗМСМА Ви предлагам за обсъждане и вземане на управленско решение за следните проекти относно бъдещо развитие на комплекса:

- I. Проект **„НОВ ПОДЗЕМЕН ПАРКИНГ** в УПИ-I, кв.48,18-мр, р-н „Приморски“.
- II. Проект „Изграждане на **ФОТОВОЛТАИЧНА ЦЕНТРАЛА** върху покрив на тяло „А“ – зали „Младост.
- III. Проект „Подмяна на осветление във връзка с провеждане на Европейско първенство по волейбол 2023г.
- IV. Проект „ Пристрояване на **НОВА МНОГОФУНКЦИОНАЛНА ЗАЛА** към тяло „В“, част от многофункционален комплекс „ДКС“.
- V. Проект „Пристрояване и надстрояване на **НОВ ШОУРУМ** върху съществуващ покрив на технически помещения в тяло „А“.

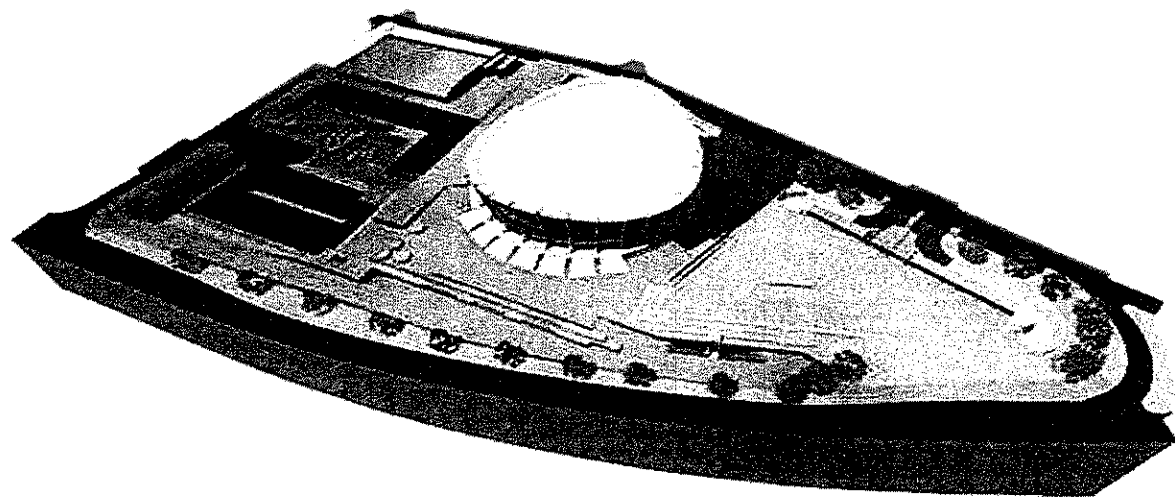
Ст. Ивасюв
Д-р Емилиева х



I. Проект „НОВ ПОДЗЕМЕН ПАРКИНГ в УПИ-1, кв.48,18-мр, р-н „Приморски“.

Обхват на проекта:

Проектът предвижда проектиране и изграждане на двуетажен подземен паркинг и ново площадно пространство като допълнение към комплекса в частта от ПИ с ид. 10135.2560.425, заключена между сградата на зала „Конгресна“, ул.„Васил Друмев“ и бул.„Княз Борис I-ви“ в източния ъгъл на имота и представлява неусвоена площ.



Ст. Иванов
Или Еминова



Функционалност:

С изпълнението на проекта ще се изпълни и изискването на Чл.24 ал.1 от Наредба за изменение и допълнение на Наредба №2 от 2004г за планиране и проектиране на комуникационно-транспортните системи на урбанизираните територии съгласно „Таблица 4а“ - “Необходим брой на местата за паркиране и гариране“ т.18 - Спортни зали с места за зрители.

Паркингът ще се състои от две подземни паркинг нива и трето покривно ниво – ново площадно пространство, което поради ключовото си местоположение може да се използва както за паркиране, така и за малки спортни събития на открито, площи за изложения на открито, временни открити търговски площи и за други дейности.

Ст. Иванов
Д-р Емилова



Паркингът е обвързан със съществуващия подлез под бул. "Княз Борис I" , намиращ се сеЩу Пантеона, което ще улесни пешеходното движение от/към морската градина.

Новият подземен паркинг ще осигури директна пешеходна връзка с Вход 5 на зала „Конгресна“. Освен, че ще представлява удобство, тази връзка ще оптимизира струпването на публика по време на големи събития, което към момента е проблем.

Подземните нива ще се захранват от една двулентова входна рампа и една двулентова изходна рампа, разположени разсредоточено съответно в западната и източната част на сградата.

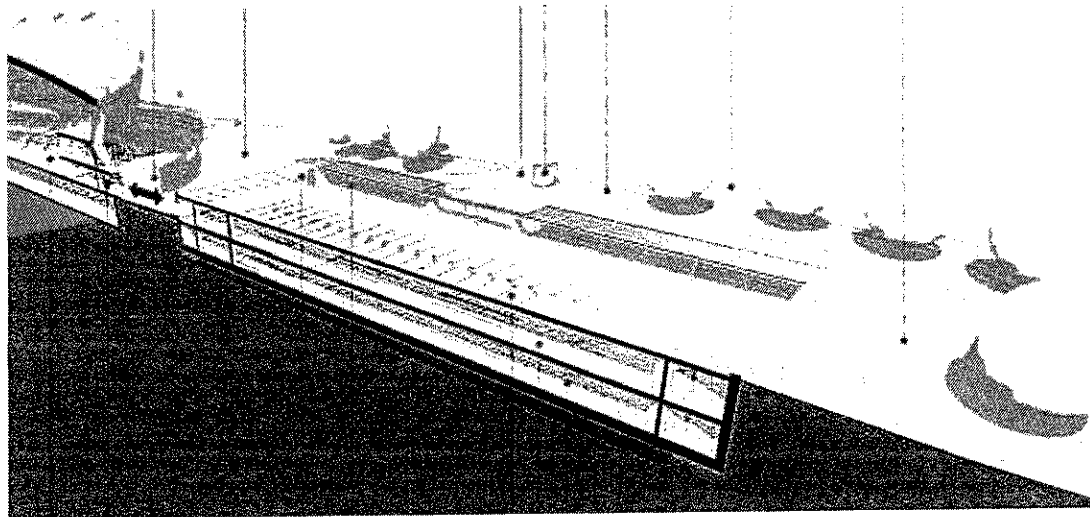
Предвидени са асансьори за достъп на хора в неравностойно положение.

Ст. Иванов
Д-р Емилова



Предварителни технически показатели:

- Застроена площ по смисъла на ЗУТ: **3 900 м²**
- Разгъната застроена площ: **13 200 м²**
- Разгъната застроена подземна площ: **9 300 м²**
- Общ капацитет: **350 бр. паркоместа**, вкл. 5% за хора в неравностойно положение.



Ст. Иванов
Д-р Еминова



Икономическа обосновка:

Предвижда се паркингът да бъде с 24 часов режим на работа. Контролът върху паркирането и плащането ще се осъществява със система за разпознаване на регистрационните номера. Предвидена е система за предварително заплащане.

В изготвянето на икономическата обосновка на проекта са заложили следните параметри:

- Почасово паркиране - 220 паркоместа
- Дневен абонамент – 100 паркоместа
- Месечен абонамент – 30 паркоместа

В изготвянето на икономическата обосновка на проекта са предвидени следните цени с ДДС за услуги:

- Цена за кратковременно паркиране / 1 час/ - 2 лв. За всеки следващ час – 1 лв.
- Цена за месечен дневен абонамент - 120 лв.
- Цена за месечен денонощен абонамент - 180 лв.

Ст. Иванов
Д-р Еминова



Стойност на проекта:

Индикативната стойност на проекта „**НОВ ПОДЗЕМЕН ПАРКИНГ** в УПИ-
I, кв.48,18-мр, р-н „Приморски“ е 12 400 000 без ДДС.

Във финансирането на проекта ще се включат следните видове дейности:

- Изготвяне на инвестиционен проект;
- Изготвяне на комплексен доклад за оценка на съответствие на проекта с основните изисквания на строежите;
- Извършване на геодезическо заснемане;
- Извършване на СМР;
- Извършване на надзор по време на строителството, актуализация на технически паспорт и окончателен доклад;
- Извършване на авторски надзор по време на строителството;
- Въвеждане на обекта в експлоатация.

Ст. Иванов
Д-р Еминова



Финансов анализ:

1. Приходи 14ч заетост									
	Бр. места	Дни	Месеци	Часове	1-ви час	2-ри час	Дневен абонамент	Месечен абонамент	За 1 год:
Автомобили – почасово	220	360		12	2,00				1 900 800,00
Автомобили - почасово	220	360		2		1,00			159 120,00
Дневен абонамент	100		12				120,00		144 000,00
Месечен абонамент	30		12					180,00	64 800,00
За 1 година:									2 268 720,00

II. РАЗХОДИ

1. Месечни разходи					
Длъжности	Бр.	ОРЗ	ФРЗ	Осиг.раб-л	Общо
Инкасатори	4	1200	4800	960	5760,00
Общо(1):	4		4800	960	5760,00
2. Месечни разходи за:					
2.1. Ел.Енегия, вода	8 600,00				
2.2.Абонам.договори	1200,00				
2.3.Други/видеоаб.инт/	700,00				
2.4.Застраховки	800,00				
2.5.М-ли и поддръжка	600,00				
Общо(2):	11 900,00				
Мес. разходи (1+2+3):	161 860,00				
Разходи за 1 година :	1 942 230,00				
Печалба за 1 година:	326 400,00				

КРЕДИТ		10г
Кредит		14 900 000,00
Лихви		2 400 000,00
Общо		17 300 000,00
Срок (мес)		120
3. Мес.вноска:		144 200,00

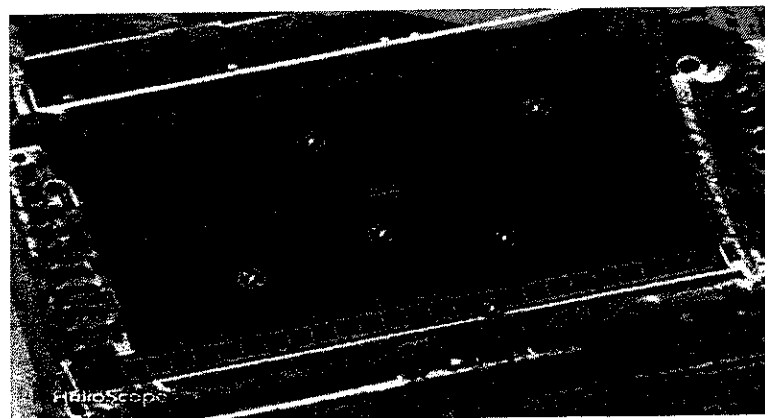
Ст. Иванов
 Д-р Билкова



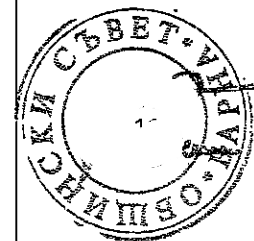
II. Проект „Изграждане на фотоволтаична централа върху покрив на тяло „А“ – зали „Младост“

Обхват на проекта:

Проектът предвижда изграждане на нова фотоволтаична електрическа централа (ФВЕЦ) с приблизителна мощност 300Kw на покрива на съществуваща сграда в тяло „А“ с ИД 10135.2560.425.17 р-н „Приморски“. ФВЕЦ се предвижда да се използва както за собствено потребление, така и за отдаване на електрическа енергия в електроразпределителната мрежа.



Ст. Ивандов
Д-р Еминова



Функционалност:

Съществуващото свободно покривно пространство дава добра възможност да се инсталират фотоволтаични модули за производство на електрическа енергия. Необходимостта от изграждане на фотоволтаичната централа е продиктувано от непрекъснато растящите цени на електроенергията, като ежемесечните разходи достигнаха годишният разход за електроенергия на дружеството за цялата 2017г.

С изпълнението на проекта ще се удовлетворят и изискванията за намаляване на парниковия ефект на основание предписанията , записани в Протокол от Киото към Рамкова конвенция на Обединените нации по изменение на климата, ратифициран със Закон, приет от 39-то НС, в сила от 2005г с което страната ни е поела задължение към Европейския съюз.

Ст. Иванов
Д-р Емелова



Предварителни технически показатели:

- Прогнозна мощност на фотоволтаичния генератор – 300 kWp
- Брой на фотоволтаичните модули - от 500 до 550
- Брой инвертори - 3
- Производителност - 80%

Икономическа обосновка:

В изготвянето на икономическата обосновка са заложени следните параметри:

- Инвестиционни разходи - 420 х.лв без ДДС
- Вътрешна норма на възвръщаемост - 40 %
- Период на амортизация - от 2 до 3г
- Годишен доход от системата - 190 -200х.лв

Ст. Иванов
Д-р Еминова



Финансов анализ

Данни за системата

Инжектиране в мрежата през първата година (вкл. Деградация на модулите)	389 152 kWh/Година
Мощност на ФВ генератор	322,6 kWp
Начало на опериране на системата	2023 г.
Период на оценка	20 Години
Лихва върху капитала	1 %

Икономически параметри

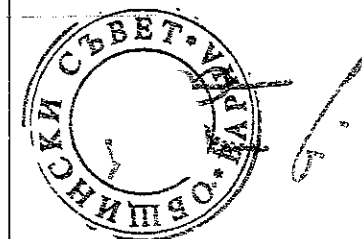
Вътрешна норма на възвращаемост (IRR)	46,48 %
Натрупан паричен поток (паричен баланс)	3 102 148,80 лв.
Период на амортизация	2,2 Години
Разходи за производство на електричество	0,0568 лв./kWh

Преглед на плащането

Специфични инвестиционни разходи	1 291,41 лв./kWp
Инвестиционни разходи	416 558,51 лв.
Investments	416 558,51 лв.
Годишни разходи	0,00 лв./Година
Други приходи или спестявания	0,00 лв./Година

Паричен поток

	Година 1	Година 2	Година 3	Година 4	Година 5
Инвестиции	-416 558,51 лв.	0,00 лв.	0,00 лв.	0,00 лв.	0,00 лв.
Тарифа	187 993,46 лв.	192 267,86 лв.	190 364,22 лв.	188 479,42 лв.	186 613,29 лв.
Годишен паричен поток	-228 565,05 лв.	192 267,86 лв.	190 364,22 лв.	188 479,42 лв.	186 613,29 лв.
Натрупан паричен поток (паричен баланс)	-228 565,05 лв.	-36 297,19 лв.	154 067,03 лв.	342 546,45 лв.	529 159,74 лв.



Ст. Иванова
Ил. Филипова

	Година 6	Година 7	Година 8	Година 9	Година 10
Инвестиции	0,00 лв.	0,00 лв.	0,00 лв.	0,00 лв.	0,00 лв.
Тарифа	184 765,64 лв.	182 936,27 лв.	181 125,02 лв.	179 331,71 лв.	177 556,14 лв.
Годишен паричен поток	184 765,64 лв.	182 936,27 лв.	181 125,02 лв.	179 331,71 лв.	177 556,14 лв.
Натрупан паричен поток (паричен баланс)	713 925,38 лв.	896 861,65 лв.	1 077 986,67 лв.	1 257 318,38 лв.	1 434 874,52 лв.

Във финансирането на проекта ще се включат следните видове дейности:

- Изготвяне на инвестиционен и конструктивен проект;
- Извършване на геодезическо заснемане;
- Извършване на СМР;
- Изграждане на външни връзки, автоматика, видеонаблюдение и присъединяване към електропреносната мрежа
- Въвеждане на обекта в експлоатация.

См. Иванов -
Д-р Емилияна



III. Проект „Подмяна на осветление във връзка с провеждане на ЕП по волейбол - 2023г.“

Обхват на проекта:

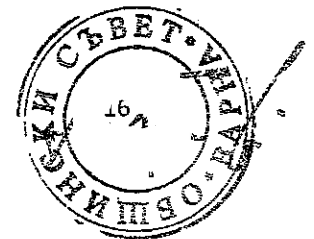
Проекта предвижда подмяна старите метал-халогенни прожектори с нови LED прожектори. Проекта предвижда постигане на обща осветеност за покриване на висок клас състезания и ефективна система за програмиране и управление.

Функционалност:

С реализирането на проекта ще се изпълни изискването на Европейската федерация по волейбол CEV за оборудване на залите в градовете-домакини на Европейското първенство за мъже -2023г с LED система, позволяваща on/off опция, както и необходимостта от минимум 2000 lux осветеност на игрално поле. С монтирането на новото LED осветление ще се постигне и значителна икономия на електрическа енергия.

Индикативна стойност на проекта: - 480 х.лв без ДДС

Ст. Иванов
Д-р Емилова



IV. Проект „ Пристрояване на НОВА МНОГОФУНКЦИОНАЛНА ЗАЛА към тяло „В“, част от многофункционален комплекс „ДКС“.

Недостигът на спортни зали и помещения в гр.Варна е голям и комплексът не прави изключение.Търсенето на помещения за спорт се увеличава с всяка измината година. С построяването на залата ще дадем възможност повече спортни клубове да развиват дейност.

Обхват на проекта:

Проекта предвижда пристрояване на нова многофункционална зала в незастроена част от комплекса в Тяло А със РЗП от 310 кв.м., с размери 14.4/21.5 м, умело вградена в контурите на терена.

Функционалност:

След въвеждане в експлоатация залата ще предлага възможности за практикуване на различни видове спорт: бокс, кикбокс, таекуондо, аеробика, тае-бо, пилатес, зумба и др.

Индикативна стойност на проекта: - 640 х.лв без ДДС.

Ст. Иванов
Л. Еманюва



V. Проект „Пристрояване и надстрояване на НОВ ШОУРУМ върху съществуващ покрив на технически помещения в тяло „А“.

Обхват на проекта:

Проекта предвижда пристрояване и надстрояване на нова сграда с РЗП от 490 кв.м в югозападната част на комплекса. При изпълнението на СМР ще се извърши и текущ ремонт на техническите помещения в Блок А, намиращи се на Ниво -1, след ремонта на които ще се обособят около 300 кв. м допълнителни площи за отдаване под наем.

Функционалност:

С изпълнението на проекта ще се постигнат две от необходимите условия за финансовата стабилност на дружеството – функционалност на комплекса и флексибилност в предлагането на услуги. За проекта има заявен интерес от международна верига за дългосрочен наем на помещението.

Индикативна стойност на проекта: - 850 х.лв. без ДДС

Ст. Иванов
Дж. Еминова



Списък на обектите с индикативна стойност и срок за погасяване

	Наименование на проекта	РЗП (кв.м)	Индикативна стойност без ДДС	Срок на възвръщаемост
1	Проект „Нов подземен паркинг в УПИ-І, кв.48,18-мр, р-н Приморски““	13 200	12 400 000	7-10г.
2	Проект „Изграждане на фотоволтаична централа върху покрив Тяло А“	2280	420 000	2-3 г
3	Проект „Подмяна на осветление във връзка с домакинството на ЕП по волейбол 08-09.2023г“		480 000	6- 8 г
4	Проект „Пристрояване на нова многофункционална зала в Блок В“	325	640 000	8-10 г
5	Проект „Пристрояване на нова многофункционална зала в Блок А“	490	850 000	8-10 г
	Общо без ДДС:		14 790 000	

Ст. Иванов
 Д-р Емилова



Финансови условия:

Основните параметри при финансиране с Рамков договор от кредитна институция са :

- Размер на кредита - до 18 000 000 /осемнадесет милиона /лева
- Срок на кредита - 12 /дванадесет/ години с 2 /две/ годишен гратисен период;
- Срок на усвояване - до 2 /две/ години
- Начин на усвояване - на траншове
- Лихвен процент - ОЛП + 2.3% годишно, минимум 2.3%;
- Такса за управление - 0.25% от разрешения размер;
- Такса ангажимент - 0.25% годишно върху неусвоената част от кредита за срока на усвояване;
- Такса за разглеждане - 4000 /четири хиляди лева/ лв – еднократно
- Обезпечение
 - Първи по ред залог по реда на ЗОС върху вземания от наеми и приходи от паркинг
 - Първа по ред ипотека върху парцела и сградите, формиращи целия комплекс
- Погасяване - по погасителен план на равни месечни вноски в срока на погасяване;
- Очаквани срокове за реализация на проектите - до 2 години.
- Възвръщаемост на инвестицията - до 10 години от пускане в експлоатация на обекта

Ст. Иванов
Д-р Еминова

